

468-14
I

OSAÜHING KURESSAARE KOMMUNAALPROJEKT

Pikk 25, 93812 Kuressaare, reg. nr. 10250459, tel 453 3237, e-post: kommunaalprojekt@gmail.com



Majandustegevuse registreeringu nr EP10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EL10250459-0001
Majandustegevuse registreeringu nr EEO000389
Tehnilise Järelvalve Inspeksiooni registreerimistõend nr 02 -160
Muinsuskaitseameti tegevusluba nr E179/2004

TELLIJA: KURESSAARE LINNAVALITSUS
OBJEKT: KURESSAARE VANALINNA
MUINSUSKAITSALA REG NR 27011,
PIKK TN 9a

T – 066-14
A –136



KURESSAARE LINN, PIKK TN 9a,
KURESSAARE VANALINNA MUINSUSKAITSEALA
REG NR 27011,

DETAILPLANEERING

KOOS LISADOKUMENTIDEGA

Algatatud: 02. juuli 2014. a

Esitatud: november 2014. a

Juhataja:

A. Rand

Projekteerija:

K.Keel

KURESSAARE
2014



PLANEERING KEHTESTATUD

Kuressaare Linnavolikogu otsusega

24.09.2015

"....." nr. 46

SISUKORD

I Menetlusdokumendid

1. Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 484, 02. juuli 2014. a koos lisaga: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
2. AS Kuressaare Ehitus 10.01.2014 taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

II Seletuskiri

1. ÜLDOSA	4
1.1. Lähtesituatsioon.....	4
1.2. Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus	4
2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus koos ajaloo lühiülevaatega	4
2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus.....	8
2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	8
2.5. Lähiumbruses kehtivad detailplaneeringud:	8
3. PLANEERINGUGA KAVANDATU	9
3.1. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum.....	9
3.2. Planeeritud ehitusõigus.....	9
3.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele	9
3.4. Krundile pääs ja parkimine.....	11
3.5. Piirded, haljastus ja heakord.....	11
3.6. Tuleohutusnõuded	11
3.7. Energiatõhusus.....	12
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
3.9. Planeeringu elluviimine.....	12
3.10. Kitsendused	12
4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	13
1.1. Elektrivarustus	13
1.2. Sidevarustus.....	13
1.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	13
1.4. Soojavarustus.....	14

III Joonised

1. Asukoht	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Põhijoonis	DP-3
4. Tehnovõrkude plaan	DP-4

IV Lisad

1. Muinsuskaitse eritingimused Pikk tn 9a hoone restaureerimiseks ja kinnistule arhitektuurse ideekonkursi korraldamiseks ja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, Kaminagrupp OÜ, Kuressaare 2014.
2. Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks **nr 224614**, 28.10.2014
3. AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused **nr 23354968**, 17. oktoober 2014
4. AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused **nr 2261**, 07. oktoober 2014.
5. Kuressaare Soojus tehnilised tingimused **nr 20/ 2014**, 23.10.2014.
6. Muinsuskaitse eritingimused Pikk tn 9a hoone restaureerimiseks ja kinnistule arhitektuurse ideekonkursi korraldamiseks ja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Kaminagrupp OÜ, Kuressaare 2014. a.
7. Arhitektuuri konkursi võitnud Pikk tn 9a tänava äärses hoones vaated
8. Illustreerivad pildid Pikk tn 9a hoovis oleva puithoonest
9. Kooskõlastuste koondtabel

IV Kooskõlastused

II SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA

1.1. Lähtesituatsioon

Planeeringu nimetus: Pikk tn 9a detailplaneering

Algataja: Kuressaare Linnavalitsus

Algamise alus: AS Kuressaare Ehitus 10.01.2014 taotlus

Planeeringuga hõlmatud kinnistud: Pikk tn 9a (34901:007:0140)

Maa omanik: Aktsiaselts Kuressaare Ehitus (registrikood 10296832, Kuressaare), seisuga november 2014

Planeeringuala suurus: ca 0,12 ha

Eesmärgid ja sisu: Määrata Pikk tn 9a kinnistul ehitusõigus, tehnovõrgud, heakord, haljastus ja parkimislahendus. Määrata servituutide vajadus.

1.2. Lähtematerjalid

- Kuressaare Linnavalitsuse korraldus nr 484, 02. juuli 2014.a. koos lisaga: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
- Muinsuskaitse eritingimused Pikk tn 9a hoone restaureerimiseks ja kinnistule arhitektuurse ideekonkursi korraldamiseks ja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, Kaminagrupp OÜ, Kuressaare 2014.
- Kuressaare linnas kehtivad õigusaktid
- Topo-geodeetiline alusplaan: OÜ Hadwest, töö nr T-10-060.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Pikk tn 9a kinnistu paikneb Kuressaare kesklinna lääneosas tiheda hoonestusega vanalinna muinsuskaitsealal.

Põhja poolt piirneb kinnistu Pikk tn 11 (katastritunnusega 34901:007:0144) kinnistuga, idast Kauba tn 13 (katastritunnusega 34901:007:0283) kinnistuga, lõunast Pikk tn 9 (katastritunnusega 34901:007:0245) kinnistuga ja läänest Pikk tänav L2 (katastritunnusega 34901:006:0051) katastriüksusega.

Pikk tn 9a kinnistu on katastritunnusega 34901:007:0140, registriosa nr 37034, suurusega 1211m², olemasoleva sihtotstarbega elamumaa-100%.

2.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus koos ajaloo lühiülevaatega

Olemasolevalt paikneb Pikk tn 9a kinnistul puidust põhihoone ja paekivist abihoone, mis on aastaid tühjalt seisnud. Kinnistu on heakorrastamata. Pikk tn 9a ja Pikk tn 11 kinnistute vahel on kiviaed. Kinnistule pääseb Pikalt tänavalt) Pikk tänav L2 katastriüksuselt).

Pikk tänav on ajalooliselt ühendanud linnust Saaremaa lääneosa tagamaaga. 1786. a linnaplaanil on olemasoleva Pikk tn 9a kinnistu asemel kaks krunti. Suuremad hooned on paiknenud tänavajoonel, hoovides aga väiksemamahulised abihooned. Täna on 18 sajandi aegne Pika tänava hoonestus Turu ja Kesk tänava vahel hävinenud, kaasa arvatud ka Pikk tn 9a kinnistu

tänavapoolsel piiril asunud hoone. Kinnistul olev hoonestus pärineb 19. sajandi lõpust ja 20. sajandi algusest.

Enne 1900. aastat on kinnistu kuulunud Kieli valdusesse. Hiljemalt 1909. aastast on kinnistu omanikuna märgitud Kusto Ellik ning 1930. aastatel kuulus kinnistu Günthalile.

Täpsemad andmed omanike kohta puuduvad.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimuste analüüsile tõusis 19. sajandi keskpaigast alates linna hoonestustihedus., mis kajastub ka Pikal tänaval, kus 20 sajandi alguseks on hooned rajatud juba kahele poole tänavat ning olemasolevate põhihoonete vahele rajati lisaks ka täiendavaid hoone mahte. Oluline osa kinnistutel on ka kõrghaljastusel, moodustades koos hoonetega ühtselt kulgeva tänavajoone. Suure osatähtsuse moodustas kõrghaljastus ka kinnistu sisehoovis.

Ajaloolisi materjale Pikk tn 9a kinnistu tänavaäärse hoone kohta säilinud ei ole. Hoone mahtu on võimalik vaid jälgida ajaloolistel kaartidel.

Esimesed suurhooned piirkonda ehitati vastavalt 20 sajandi teisel poolel koostatud generaalplaanidele sõja ajal tühjaks jäänud kruntidele, ka Pikale tänavale (Pikk tn 9a kinnistu naaberkrundil Pikk tn 9 paikneb kolmekordne korterelamu). Seni harmooniliselt arenenud väikelinna hoonestuse keskel mõjuvad need võõralt.

Vaade Pikalt tänavalt:



Vaade rekonstrueeritavale puitelamule:



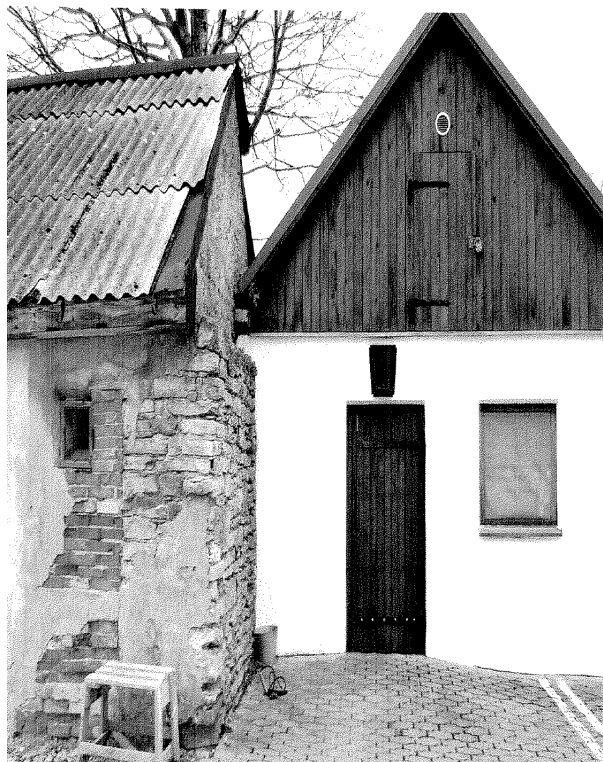
Vaade planeeritavale kinnistule Kauba tn 13 hoovist:



Vaade planeeritavale kinnistule Pikk tn 9 hoovist:



Foto Pikk tn 9a abihoone ja Kauba tn 13 abihoonest ning nende vahel asuvast müürist:



Müüri laius on ca 90 cm. Geodeetilise alusplaani järgi tundub, et Pikk tn 9a abihoone on üle kinnistu piiri, tegelikult see nii ei ole (vt. joonist DP-2 „Tugiplaan“). Käesoleval ajal ulatuvad mõlema piirneva kinnistu abihooned kahe kinnistu vahel asuvale kas siis tulemüürile või kiviaiale. Väga täpse mõõdistuse saab teha siis kui hoone tagant on risu ja ca meetrine kiht sodi

ja pinnast eemaldatud. Siis saab näha ka tagant küljest abihoone seina asukohta ja müüri laiust ja ka hoone seest saab siis näha kas müür ongi hoone seina osa või on veel seespool sein paksem kui on väljast nähtav müüri laius. Igal juhul hoonete sinad mõlemal kinnistul on kinnistute piirides.

2.3. Kehtivate kitsenduste kirjeldus

Krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, reg. nr 27011, kus ei ole lubatud uusehitiste püstitamine, olemasolevate ehitiste konserveerimine, restaureerimine, remontimine ja lammutamine ilma Muinsuskaitseameti loata.

Kinnistu piirile ulatub Pikale tänavale paigutatud madalpinge õhuliini kaitsevöönd (2 m õhuliinist) ja kinnistut läbivad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad madalpingekaablid (kaitsevööndiga 1m mõlemale poole kaablit), mis tagavad elektriühenduse Pikk tn 9 ja Pikk tn 11 kinnistutele.

Samuti paikneb kinnistul AS Eesti Telekomile kuuluv sidekaabel, kaitsevööndiga 2m mõlemale poole kaablit.

Pikk tn 9a kinnistu ida piirile ulatub kaitstava looduse üksikobjekti must mänd registrikoodiga KLO4001216 piiranguvöönd 1,3m² ulatuses

2.4. Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt kehtivale Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule asub krunt vanalinna segahoonestusalal, detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

2.5. Lähiumbruses kehtivad detailplaneeringud:

- Pikk tn 13 (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu otsusega 28.02.2013 nr 8)
- Kauba tn 13 Kapteni Kõrts DP (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu otsusega 12.12.2002 nr 100)

3. PLANEERINGUGA KAVANDATU

3.1. Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum

Käesoleva planeeringuga kavandatakse Pikk tn 9a kinnistule kaks korterelamut ja üks abihoone, juurdepääsuga Pikalt tänavalt.

Olemasolevat Pikk tn 9a kinnistut käesoleva detailplaneeringuga ei jagata.

Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusala, kohustuslik ehitusjoon Pika tänava ääres ja kavandatav juurdepääs krundile Pikk tn 9 kinnistu piiri juures (vt joonist DP-3 „Põhijoonis“).

3.2. Planeeritud ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve - Elamumaa- E-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 korterelamut + 1 abihoone

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 500 m² (täisehitusprotsendiga 41%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus - 2 korrust, 9 m maapinnast.

3.3. Arhitektuursed põhimõtted hoonetele

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele (muinsuskaitse eritingimused Pikk tn 9a hoone restaureerimiseks ja kinnistule arhitektuurse ideekonkursi korraldamiseks ja kinnistu detailplaneeringu koostamiseks. Kaminagrupp OÜ, Kuressaare 2014. a) võib krundile rajada tänapäeva nõuetele vastava uue korterelamu Pika tänava joonele, taastada krundi keskel oleva puidust hoone ja krundi idapiiril oleva paekivist abihoone.

Tulenevalt Muinsuskaitseaduse § 34 lg 4, § 36 tuleb ehitus- ja kaevetööde alal tagada arheoloogilised uuringud.

Hoonete projekteerimisel interpreteerida traditsioonilist vanalinlikku miljööd, kasutades naturaalseid viimistlusmaterjale, imiteerivate materjalide kasutamine pole lubatud.

Pikk tn 9a hoonete arhitektuurinõuded perspektiivsele hoonele tulenevad muinsuskaitse eritingimustest ja arhitektuurikonkursi võitnud tööst (vt käesoleva kausta lisasid).

Perspektiivne hoone Pika tänava ääres:

- Kohustuslik ehitusjoon on planeeritud Pika tänava joonele
- Hoonemaht on kujutatud joonisel DP-3 „Põhijoonis“ Pika tänava vaatel, arvestada olemasoleva Pikk tn 11 hoone mahu ja räästajoonega. Katuse harjakõrgus on lubatud maksimaalselt 9m maapinnast – tuleneb Pikk tn 13 planeeritud korterelamumahust, on sobivaks üleminekuks Pikk tn 11 krundi ja Pikk tn 9 krundil olevate hoonete vahel.
- Uusehitus peab sobima olemasolevasse, ajalooliselt väljakujunenud tänava miljöösse. Uusehitise arhitektuurne keel võib olla kaasaegne.
- Uushoonestuse põhimaht kavandada ehitusmahult ja välismõõtmetelt võimalikult lähedasena enne Teist maailmasõda samas kohas asunud ning hävinud hoonega.
- Katuse kalle 40° tänava pool ja 20° õuepoolisel küljel. Katusekatteks ajastukohane kivi- või tsinkplekkkatvus.
- Räästa kõrgus Pikal tänaval kavandada 3,8m (tulenevalt olemasolevast Pikk tn 11 hoonest) maapinnast.
- Hoone põhimahu harja maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 9m maapinnast.
- Sokkel lahendada arhitektuurse elemendina. Visuaalne sokli kõrgus tänavajoonel kavandada kuni 0,8 m maapinnast. Hoonele võib kavandada keldrikorruse.

- Hoones ette näha ahjukütte valmidus.
- Projekteerimisel interpreteerida traditsioonilist vanalinlikku miljööd, kasutades naturaalseid viimistlusmaterjale.
- Arhitektuuris on eelistatud selge ja lihtne vormiloogika sh. korstnate ja tehniliste seadmete paigutamisel. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.
- Sissesõit krundile on kavandatud Pikk tn 9a kinnistu lõunapoolsesse nurka Pikk tn 9 kinnistu piirile planeeritavat uut elamut läbivana (**hoonealune läbisõit on vähemalt 3m lai ja 2,5m kõrge**), vt lisades toodud arhitektuurikonkursi võidutöö. **Krundile sujuvamaks sissesõitmiseks astub hoone I korrus tänava piirilt konsoolsena 2m tagasi (vt. joonist DP-3 „Põhijoonis“)**

Taastatav puithoone:

- Hoone taastada olemasolevas mahus, lubatud on hoone idapoolsele küljele rajada suurem eeskoda.
- Soovi korral taastada hoone lõunapoolses osas asunud maht (kujutatud joonisel DP-3 „Põhijoonis“).
- Kasvupinnas hoone ümber koorida ja uuesti planeerida. Hoone vundament taastada terves perimeetris.
- Kahjustatud välisseinakonstruktsioonid on lubatud asendada seinas terves pikkuses puitkarkass konstruktsioonid.
- Olemasolev põhjapoolne paekivisein on lubatud hoone soojapidavuse tõstmiseks väljast katta (näiteks Aeroc plokk sein). Interjööris paekivisein eksponeerida.
- Hoone siseseinad maksimaalselt säilitada ja restaureerida (soovituslikult interjööris eksponeerida) säilitades seintes asunud ukseavad.
- Lubatud on terves mahus uute põranda-, vahelae. Ja katusekonstruktsioonide rajamine. Vahelagi rajada puitkonstruktsioonid. Põranda konstruktsiooni võib valida vastavalt omaniku soovile.
- Restaureerida ja taaskasutada kaks eestiaegset kuueruuduga akent. Siseruumides on lubatud kasutada pakettakent. Uued aknad valmistada identselt restaureeritavate akendega.
- Olemasolevad amortiseerunud tellistest korstnad lammutada. Rajada nõuetekohased korstnajakad. Korstnapitsid laduda Saaremaale iseloomulikult dolomiidist.
- Katusekonstruktsioon rajada täies mahus uuesti. Katusekatteks ajastukohane kivi- või tsinkplekkkatte.

Taastatav paekivist abihoone:

- Hoone taastada olemasolevas mahus.
- Paekiviseina eksponeerimiseks eemaldada seinte välispinnal olev krohv ning täita kivide vahelised vuugid.
- Katusekatteks ajastukohane kivi- või tsinkplekkkatte.

3.4. Krundile pääs ja parkimine

Juurdepääs kinnistule on kavandatud Pikalt tänavalt vahetult Pikk tn 9 kinnistu piiri äärde, hoonealuse läbisõiduna. Juurdepääsutee ei tohi olla kõrgem kui teepeenar, selle remont ja hooldamine jääb krundi omaniku kohustuseks.

Kinnistule kavandatavate parkimiskohtade arv sõltub kavandatava korterelamute korterite arvust (vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiivile). Omaniku Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ

sooviks on rajada kinnistule ca 8 korterit, vastavalt sellele peab krundile mahtuma ka 8 auto parkimise kohta, kusjuures säilitada tuleb 1/3 krundist haljasalana. Parkimisala lahendamine murukiviga ei kuulu haljasalana arvestatavaks. Seega sõltuvalt hoone projekteerimisel saavutatud lahendusest (etteantud hoonemahust ja haljasala nõutud minimaalsest suurusest) selgub ka korterelamu korterite ja parkimiskohtade arv.

Käesoleva detailplaneeringuga on krundile kavandatud 9 auto kohta. Reeglina vanalinnas külalisparklat ette ei nähta ja külalised majade sisehoovides ei pargi.

3.5. Piirded, haljastus ja heakord

Kinnistu tänavapiirile ja Pikk tn 9 ja Kauba tn 13 kinnistu vahele kavandada 1,6m kuni 1,8m kõrgune paekiviaed. Pikk tn 11 vaheline kiviaed säilitatakse.

Haljastuse kavandamisel lähtuda „Kuressaare Vanalinna juhendmaterjalist“, kättesaadav veebilehelt: <http://www.kuressaare.ee/uus/10723/>.

1/3 kinnistust kujundada puhkealaks ja haljastada traditsioonilise haljastusega. Kõrghaljastust rajada Pikk tn 9a ja Pikk tn 11 hoonete vahelisele alale ja kindlasti kinnistu idapoolsesse ossa. Olemasolevalt paikneb Pika tänava joonel väärtuslik puu harilik saar (vt joonist DP-2 "Tugiplaani"), mis jääb planeeritud uue hoone alla. Krundi keskele on ettenähtud istutada suur lehtpuu, soovitatavalt kitsavõraline läiklehiline pärn, puukoolis koolitatud istik tüveläbimõõdus vähemalt 3,5 cm (rinnakõrguselt), istiku kõrgusega vähemalt 2,5-3 m. Puude likvideerimine ja asendusistutuse kohustus vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 23.10.2014 määrusele nr 29 Raieloa andmise kord. Krundil kasutada vaid Kuressaare vanalinnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike. Tänavalt avanevates vaadetes vältida mittetraditsioonilisi liike ning vormi- ja värvimänge traditsiooniliste liikide kasvukujude ja lehestikkudega. See rikub ajalooliselt välja kujunenud miljööd.

Krundisisesed teed ja parkimise kohad katta miljöösse sobiva (tulenevalt muinsuskaitse eritingimustest soovitatavalt munakividega) materjaliga.

Detailplaneeringu „Põhijoonisel“ DP-3 on näidatud ka tänavaäärse kõnnitee lahendus krundi piiri ulatuses, lahendus täpsustatakse ehitusprojekteerimise käigus.

Krundi väikevormid lahendatakse arhitektuurse projekteerimise käigus (pesukuivatus-koht, puhkenurk, jms).

Vastavalt **Kuressaare linna jäätmekäitluse eeskiri p. 3 lg 2.** on iga maa kasutaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri (vähemalt 3 meetri kaugusel naaberkinnistust) ja korraldama jäätmeveo.

3.6. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hooned on minimaalse tuleohutusklassiga TP-2, kasutusviis I (elamud ja eluruumid). Kõik korterid moodustavad omaette tuletõkkeseptsiooni.

Krundile pääseb tänava äärse elamu läbisõidu kaudu. Tulenevalt EVS 843:2003 Linnatänavad on üle 5 m pikkune 3,0m lai ja minimaalseks kõrguseks 2,4m.

Tänava äärsele elamule on näidatud tuletõkkeseinad, kuna vajalikud tuletõrjekujad 8 m naaberkruntide hoonetest ei ole tagatud.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Tolli tänaval, H 95 (96 m kaugusel), ja Pikal tänaval, H 67 (66 m kaugusel), vt joonist DP-1 „Asukoht“.

3.7. Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määruse nr 68, vastu võetud 30.08.2012, „Energiatõhususe miinimumnõuded“ kehtivast redaktsioonist.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

3.9. Planeeringu elluviimine

1. Detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamine on pärast planeeringu kehtestamist arendaja (Pikk tn 9a igakordse omaniku) kohustuseks.
2. Kõnnitee väljaehitamine tuleb projekteerida koos esimesena ehitatava hoonega.
3. Ehitustööde käigus likvideeritava haljastuse asendusistutuse finantseerimine on arendaja kohustus ja toimub vastavalt LVK 23.10.2014. a määruse nr 29 "Raieloa andmise kord" nõuetele. Ühe likvideeritava puu asemele istutada kuni 2 puud või visuaalses vääringus põõsaid või teostada kõrghaljastuse hooldust. Pikk 9a kinnistule projekteeritud haljastuse rajamine toimub ehitiste valmimise ja hooviala rajamistöödega üheaegselt.

Tulenevalt Muinsuskaitseaduse § 34 lõikest 4 § 36 tagada ehitus- ja kaevetööde alal arheoloogilised uuringud.

3.10. Kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle huvides (kasuks) kitsendus seatakse	Kitsenduse sisu
Asjaõigusseaduse §158 „Tehnovõrgud ja rajatised“	Pikk tn 9a kinnistul: 2m olemas-olevast Pika tänava äärses madalpinge õhuliinist, ca 26m ² , ja 1m ümber tõstetavast madalpinge-kaablist, ca 5m ² ; Pikk tn 9 kinnistule seatav kitsendus: 2m mõlemale poole soojustorustikku, ca 169m ² ;	Elektrilevi OÜ; AS Kuressaare Soojus;	maa kasutajal pidada kinni krundi läbivate tehnovõrkude ja rajatiste kaitse-eeskirjadest ja võimaldada tehnovõrkude omanikele juurdepääs tehnovõrkude hooldamiseks ja remondiks
Muinsuskaitseadus	Kogu krunt paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal	Muinsuskaitseamet	Maaomanikul tuleb kinni pidada Muinsuskaitseadusest ja Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest

4. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.1. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Saarte regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks **Nr. 224614**, 28.10.2014 on elamute varustamine elektrienergiaga ette nähtud Pikk tn.11 liitumiskilbist maakaabliga. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile soovitatavalt mitmekohalisena teelasse, olles vabalt teenindatav (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks), vt. planeeringu joonis DP-4 „Tehnovõrkude plaan“. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus, (Pikk tn 9 kortermaja toitev 0,4kV maakaabel läbib planeeringuala).

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

1.2. Sidevarustus

Olemasolevalt kulgeb kanalikaevust KRS432 pinnases kaabel 5×2 olemasolevasse puithoonesse ja sealt ka õhukaabel Pikk tn 11 hoonesse.

Vastavalt AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused **NR 19597953**, 17. oktoober 2014, tuleb AS Eesti Telekom sideteenuste võimaldamiseks projekteerida ja rajada ühendus AS Eesti Telekom sidevõrgu lõpp-punktist (sidekanali kaev KRS432) objekti/hoone sisevõrgu ühendus (jaotus) kohani. Detailplaneeringus on ettenähtud maa-ala sidetrasside rajamiseks kaevust KRS432. Samuti on ettenähtud maa-ala sidetrassi rajamiseks Pikk tn 11 maaüksuseni. Võimalusel planeerida trassid kaevust üle tänava olemasoleva kaabli asukohta (tee all toru olemas).

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni järelevalvega. Väljastatud side alaste tehniliste tingimustega ei võta AS Eesti Telekom endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Enne ehitustegevuse alustamist on vajalik esitada AS Eesti Telekom`ile tööprojekt.

1.3. Veevarustus, reokanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Vastavalt AS Kuressaare Veevõrk tehnilised tingimused NR 2261, 07. oktoober 2014, on liitumine ühisveevõrgiga kavandatud kinnistuga piirnevale Pika tänava veetorustikule DN 150. Tehtavale väljavõttele tuleb paigaldada Pikk tn 9a kinnistu piirile maakraan spindlipikenduse ja kapega. Hoonetesse rajada veesisendile veemõõdusõlm.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada asjaoluga, et ühe kinnistu piires peab tarbitav vesi läbima ühe veemõõtesõlme. Tagatav rõhk liitumispunktis 2,4 bar.

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Tolli tänaval, H 95, ja Pikal tänaval, H 67. Liitumine reoveekanaliseerimisega on kavandatud Pika tänava isevoolsesse reoveekanaliseerimise kontrollkaevu. Kontrollkaevu kõrgusmärgid ei ole teada ja tuleb ära määrata projekteerimistööde käigus.

Kinnistu sadeveed on juhitud kinnistuga külgnevasse Pika tänava sadevete kontrollkaevu. Kontrollkaevu kõrgusmärgid ei ole teada ja tuleb ära määrata projekteerimistööde käigus.

Sajuvesi ei tohi valguda ega koguneda sõiduteele, teepeenrale, naabruses asuvale maale. (Vt. torustike tinglikku paiknemist planeeringu joonisel DP-4 „Tehnovõrkude plaan.“, krundisisesed torustike paiknemised lahendatakse ehitusprojekti mahus).

1.4. Soojavarustus

Kuressaare Linnavalikogu 4. aprill 2008 määruse nr 12 „Kuressaare kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“ järgi paikneb planeeritav maa-ala Kuressaare kaugkütte piirkonnas.

Vastavalt määrusele on kaugküttepiirkonnas võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks.

Erandid, mille korral kaugküttepiirkonnas ehitatavate või rekonstrueeritavate ehitiste soojusega varustamisel lubatakse kasutada muud kütteviisi kui kaugkütet, on:

- ajutised ehitised;
- ehitised, mille projekteeritud maksimaalne soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile kokku on alla 25 kW ja soojuskoormus soojale veele on alla 90 kW;
- ehitised, mille soojuskoormus küttele ja ventilatsioonile kokku paigaldatava trassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 0,5 kW;
- ehitised, mille ühendamist ei võimalda võrgu tehnilised võimalused või mille võrku ühendamine seaks ohtu varasemate liitujate varustuskindluse;
- ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise; maasoojus, päikeseenergia, hüdroenergia, tuuleenergia jne.
- ehitised, mille puhul kütteks kasutatakse ainult tehnoloogilist jääksoojust.
- Kuressaare Linnavalitsuse otsusega määratud ehitised.

Vastavalt Kuressaare Soojuse tehnilistele tingimustele **NR.20/2014**, 23.10.2014, tuleb arendajal Kuressaare kaugküttevõrguga liitumise vajadusel sõlmida Kuressaare Soojusega liitumisleping, mille käigus lepatakse kokku ka liitumistasu. Rajatav väline soojustorustik ühendatakse Pikk 9 hoovis paikneva AS Kuressaare Soojusele kuuluva DN 40 (DN80), eelisoleeritud kaugkütetorustikuga.

Torustiku kulgemisel tagada piisav teenindusmaa torustiku ümber. Soojustorustik saab alguse olemasolevast AS Kuressaare Soojus soojustorustikust Pikk tn 9 ja läheb ümber Pikk tn 9 hoone lühimat teed pidi hoonete soojussõlmede ruumi. Soojussõlme ruumid projekteerida hoonetesse nii, et välissoojustorustiku pikkus oleks minimaalne.

Rajatav torustik kuulub AS Kuressaare Soojusele. Rajatava soojustorustiku täpne kulgemine otsustakse liitumislepingu sõlmimise käigus. Arendajal tuleb tagada AS Kuressaare Soojus soojustorustiku säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida asjaõigusleping soojustorustiku koormamiseks kinnistutel Pikk tn 9 ja Pikk tn 9a AS Kuressaare Soojus kasuks. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 213 „**Surveseadme kaitsevööndi ulatus**“ 02.06.2003 jõustunud redaktsioonile, kehtib alla 200mm läbimõõduga torustikule kaitsevöönd 2m mõlemale poole torustiku isolatsiooni välispinnast.

Tehniliste tingimustega on antud soojustorustiku projekteerimine tehnilised lähteandmed, soojussõlme soojusvõrku ühendamise viis, soojuskandja parameetrid, soojushulga reguleerimise süsteem, nõuded soojussõlme ruumile, nõuded sooja vee varustusele, nõuded küttesüsteemile, nõuded ventilatsiooni süsteemile, nõuded kontrollmõõteriistade paigaldamise kohta ja soojusenergia arvestus (vt- detailplaneeringu lisades olevaid tehnilisi tingimusi).

Projekteerimisel näha ette ehitusmontaažitööde järjekord, arvestades, et tööd viiakse läbi etapiliselt (pesu, survekatse, termiline eelpingestus jm) ja soojusenergia tarbijate katkestused oleksid võimalikult lühiajalised. Projekteerimise põhimõtted ja lahendused (projektiga määratud tööde teostamise järjekord) peavad tagama, et tarbijate soojusenergiaga varustamise katkestused oleksid võimalikult lühiajalised ja ei ületaks 8 tundi.

Soojussõlme, ventilatsiooni ja välise soojustorustiku projektid kooskõlastada AS Kuressaare Soojusega.

Soojuse avamiseks tuleb AS Kuressaare Soojusele esitada soojussõlm (koos sõlme dokumentatsiooniga) tehnilistele tingimustele vastavuse kontrollimiseks. Kontrollimise positiivne tulemus vormistatakse vastava akti allakirjutamisega. Soojuse tarbimine ei ole lubatud kui seadmed ei vasta tehnilistele tingimustele. Enne soojuse tarbimist peab olema sõlmitud soojuse ostu-müügi leping.

Tööd teostada kaasates omaniku järelvalve.

Ehitatavad soojussõlmed kuuluvad soojusenergia tarbijale alates peakuulkraanidest (kaasaarvatud) ja sõlme teenindamise organiseerimine on omaniku kohustus.

Soojusenergia andmine tarbijale võidakse lühiajaliselt katkestada suveperioodil ettevõtte poolt planeeritud soojusvõrkude seisakute (remont, katsetused jne) ajal.